

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Seiring dengan kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan serta dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat, maka diperlukan adanya sarana dan prasarana yang dapat memudahkan dan menunjang kegiatan masyarakat. Membaiknya perekonomian negara Indonesia dan berkembangnya pembangunan, sangat dibutuhkan suatu kerja yang cepat, tepat dan berkualitas oleh tenaga-tenaga yang ahli di bidangnya, dalam pelaksanaan dan penyelesaian suatu proyek pembangunan, termasuk di dalamnya pembuatan sarana dan prasarana guna menunjang kegiatan pemerintah dan masyarakat.<sup>1</sup>

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.<sup>2</sup>

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi,

---

<sup>1</sup> Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, Andi, Yogyakarta, 2015, h. 11

<sup>2</sup> Munir Fuady (selanjutnya disebut Munir Fuady I), *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, h. 170

saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya semuanya memerlukan pengaturan yang mantap mengenai segi yuridis dan segi teknisnya yang perlu dikembangkan dan ditingkatkan pelaksanaannya.<sup>3</sup>

Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidak terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Namun dalam kenyatannya peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pembangunan terdapat di dalam banyak peraturan, sehingga menimbulkan kurang adanya kepastian hukum.<sup>4</sup>

Hampir setiap bidang kehidupan sekarang ini, diatur oleh peraturan-peraturan hukum. Melalui penormaan terhadap tingkah laku manusia ini, hukum menelusuri hampir semua bidang kehidupan manusia. Campur tangan hukum yang semakin meluas ke dalam bidang kehidupan masyarakat menyebabkan masalah efektivitas penerapan hukum menjadi semakin penting untuk diperhitungkan. Itu artinya, hukum harus bisa menjadi institusi yang bekerja secara efektif dalam masyarakat.<sup>5</sup>

Pelaksanaan pembangunan proyek-proyek melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (*bouwheer*),pemborong, arsitek, agraria, Pemerintah Daerah dan sebagainya. Pelaksanaan pembangunan dihadapkan pada peralatan-peralatan yang mutakhir dan canggih yang

---

<sup>3</sup> FX. Djumaialdji (selanjutnya disebut FX. Djumaialdji I), *Hukum Bangunan, Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineke Cipta, Jakarta, 2016, h.1.

<sup>4</sup> *Ibid.*, h. 2.

<sup>5</sup> I.G.Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2013, h. 23

perlu diperhatikan.<sup>6</sup> Peningkatan pembangunan telah dilakukan dengan teknik modern, dengan bentuk-bentuk bangunan yang beraneka ragam, corak dan bentuknya, yang disalurkan melalui proyek-proyek dari pemerintah maupun dari swasta. Kesemuanya itu menghadapi pemerintah dan perusahaan pemborongan bangunan/perusahaan jasa konstruksi dalam negeri pada berbagai macam teknologi baru dan persyaratan-persyaratan baru yang berasal dari berbagai negara.

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur bermacam-macam perjanjian yang pada umumnya merupakan perjanjian konsensuil yaitu perjanjian yang lahir dari kontrak atau persetujuan. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, ada perundingan atau penawaran sebagai tindakan mendahului tercapainya persetujuan yang tetap, tawaran pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya, tercapainya kata sepakat tentang pokok perjanjian.<sup>7</sup> Suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum, artinya mengikat para pihak yang membuatnya apabila perjanjian itu dibuat secara sah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang.

KUHPerdata tidak banyak mengatur tentang kontrak pemborongan pekerjaan, yaitu hanya terdapat dalam 14 pasal saja, yaitu mulai dari Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617. Tidak ada ketegasan dalam pasal-pasal KUH. Perdata mengenai kontrak pemborongan ini apakah bersifat memaksa atau hanya hukum mengatur, tetapi kebanyakan

---

<sup>6</sup> FX. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, h. 26.

<sup>7</sup> *Ibid*, h. 28

ketentuan tentang hukum pemborongan tersebut bersifat hukum mengatur, jadi umumnya dapat dikesampingkan para pihak.<sup>8</sup>

Pengaturan yang dianut Buku III KUHPerdara adalah sistem terbuka, artinya bahwa orang/para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja baik isi, tujuan dan bentuknya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Seseorang boleh mengesampingkan peraturan-peraturan dari hukum perjanjian yang dimuat dalam Buku III KUHPerdara, karena Buku III KUHPerdara ini hanya berfungsi sebagai pelengkap saja, hanya melengkapi perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah ada.<sup>9</sup>

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum dan undang-undang, sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara sukarela, dia berhak menuntut melalui pengadilan supaya orang yang bersangkutan dipaksa untuk memenuhi atau menegakkan haknya.<sup>10</sup>

Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang mengadakan suatu hubungan hukum. Para pihak harus memenuhi kewajibannya atau memenuhi prestasinya dan jika ada pihak yang tidak melakukan isi perjanjian itu dinamakan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat para pihak.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup>Munir Fuady I, *Op. Cit.*, h. 26

<sup>9</sup>J. Satrio., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012, h.128

<sup>10</sup>I.G.Rai Widjaya, *Op. Cit.*, h. 25

<sup>11</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 98.

Tentunya dalam melaksanakan suatu pekerjaan kemungkinan akan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Keadaan yang demikian, maka berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi, yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan.<sup>12</sup>

Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan merupakan fenomena yang sering terjadi dalam praktek. Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, bisa karena faktor kesalahan para pihak maupun di luar kesalahan para pihak. Selain itu dalam pelaksanaan perjanjian jasa pemborongan, tidak tertutup kemungkinan adanya keterlambatan, kelalaian dari salah satu pihak (wanprestasi), baik secara sengaja maupun karena keadaan memaksa (*force majeure/overmacht*).<sup>13</sup>

*Force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai keadaan memaksa merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk (lihat Pasal 1244 KUHPerdara). Berdasarkan rumusan pasal tersebut dapat dilihat kausa-kausanya *force majeure* menurut KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2012, h. 82

<sup>13</sup> Munir Fuady I, *Op. Cit*, h. 183

1. *Force majeure* karena sebab-sebab yang tidak terduga.  
Dalam hal ini, menurut Pasal 1244 KUHPerdara, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan dalam termasuk kedalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beritikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.
2. *Force majeure* karena keadaan memaksa.  
Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa.
3. *Force majeure* karena perbuatan tersebut dilarang.  
Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku). Maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi.<sup>14</sup>

Wujud wanprestasi bisa berupa: debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, debitur terlambat berprestasi.<sup>15</sup>

Maksud dari debitur dalam hal ini adalah pihak kontraktor. Namun karena yang namanya ganti rugi itu adalah untuk mengganti apa seharusnya dalam keadaan normal akan diperoleh kreditur, kalau debitur tidak wanprestasi maka tuntutan ganti rugi, sebagai akibat sita jaminan.<sup>16</sup>

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Akan tetapi yang jelas bagaimanapun dengan

---

<sup>14</sup> Munir Fuady (selanjutnya disebut Munir Fuady II), *Hukum Kontrak (dari sudut pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 114

<sup>15</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, h. 122

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 181

terjadinya wanprestasi, masyarakat pasti dirugikan karena tidak juga dapat menikmati manfaatnya.<sup>17</sup>

Salah satu kasus wanprestasi yang terjadi di dalam perjanjian akibat salah satu pihak melakukan prestasi yang tidak semestinya dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019. Terjadinya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak membawa konsekuensi hukum yaitu adanya tanggung jawab dari para pihak secara renteng akibat wanprestasi.

Para pihak dalam putusan ini adalah Edwin Liem sebagai penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro (tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro cq Zidam Iv/Diponegoro (tergugat II), PT. Sedanan Rannutama (turut tergugat I), PT. Konusa Dwitama Karya (turut tergugat II), PT. Jafa Serly Pratama sebagai turut tergugat III.

Para tergugat telah ingkar janji/wanprestasi karena tidak dibayarnya kekurangan bayar sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima tarus rupiah)

---

<sup>17</sup> Munir Fuady II, *Op. Cit.*, h. 116.

kepada penggugat, sehingga penggugat mengalami kerugian dalam hal keuntungan yang pasti diperoleh oleh penggugat sebesar 15% untuk setiap bulannya dari jumlah yang belum dibayar. Akibat perbuatan wanprestasi tersebut, maka para tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat. Dalam putusan kasasi tidak ada hukuman tanggung renteng yang dikabulkan.

Berdasarkan hal tersebut di atas sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut, sehingga diperlukan kajian hukum yang utuh mengenai wanprestasi akibat tidak melakukan pembayaran dalam perjanjian pengerjaan pembuatan taman air mancur, maka melalui serangkaian penelitian, bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan ?
2. Bagaimana akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019 ?



### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan prinsip tanggung renteng dalam perjanjian pembangunan perumahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian tanggung renteng pembangunan perumahan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019.

### **D. Kegunaan/Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan praktis. Adapun kedua kegunaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut bagi para akademisi maupun masyarakat umum untuk melahirkan berbagai konsep kajian yang dapat memberikan masukan bagi pembangunan ilmu hukum khususnya tentang wanprestasi akibat tidak melakukan pembayaran dalam perjanjian pemborongan kerja.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai pedoman dan masukan untuk memberikan informasi bagi pembaca sehingga menjadi sumbangan pemikiran dan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan perjanjian pemborongan pekerjaan agar dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi

dalam pelaksanaan perjanjian khususnya bagi para pihak yang berkepentingan.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Islam Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang “Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembangunan Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)” belum pernah dilakukan penelitian. Ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan topik dalam tesis ini antara lain :

1. Khairani NIM : 943105012 dengan judul tesis : Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan dalam Usaha Jasa Konstruksi (Suatu Studi di Kotamadya Banda Aceh). Permasalahan dalam tesis tersebut adalah :
  - a. Bagaimanakah prosedur yang dilakukan sebelum pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan ?
  - b. Bagaimanakah hubungan hukum dan kedudukan para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan ?
  - c. Bagaimana kaitannya dengan keterlibatan subkontraktor serta faktor-faktor apah yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan ?
2. Nanik Triuntami, NIM : 002111032 dengan judul “Perlindungan terhadap pihak kontraktor dalam perjanjian pemborongan (Studi

Kasus Perjanjian antara Perseroan Terbatas Barata Indonesia Medan dan Pertamina)", dengan rumusan permasalahan :

- a. Bagaimanakah bentuk, proses dan asas pelaksanaan perjanjian pemborongan antara pemberi kerja dengan kontraktor ?
  - b. Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab tidak terlaksananya perjanjian pemborongan secara efektif ?
  - c. Bagaimanakah perlindungan hukum pihak kontraktor apabila terjadi cidera janji dan pemutusan kontrak ?
3. Siti Arfah Afifah, NIM 140200473 dengan judul tesis : Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu Dengan PT. Hari Jadi Sukses (Studi Pada Biro Umum Dan Perlengkapan Setdaprovsu). Permasalahan dalam tesis tersebut adalah :
- a. Apakah proses pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan antara Biro Perlengkapan dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu dengan PT. Hari Jadi Sukses telah memenuhi ketentuan hukum tentang pemborongan pekerjaan ?
  - b. Bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan antara Biro Perlengkapan dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu dengan PT. Hari Jadi Sukses ?
  - c. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan antara Biro

Perlengkapan dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu dengan PT. Hari Jadi Sukses ?

Dilihat dari titik permasalahan pada penelitian sebelumnya terdapat adanya perbedaan khususnya pada permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan demikian penelitian dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

## **F. Kerangka Teori dan Konsep**

### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti. Teori ini masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenarannya dengan cara meneliti secara realitas. Kerangka teoritis lazimnya dipergunakan dalam penelitian ilmu-ilmu sosial dan juga dapat dipergunakan dalam penelitian hukum, yaitu pada penelitian hukum sosiologis atau empiris.<sup>18</sup> Teori hukum merupakan suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan dengan sistim konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistim tersebut untuk sebagian yang penting untuk dipositifkan.<sup>19</sup> Teori juga sangat diperlukan dalam penulisan karya ilmiah dalam tatanan hukum positif konkrit.<sup>20</sup>

Kerangka teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, h. 127

<sup>19</sup> J.J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 160

<sup>20</sup> Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 43

landasan filosofisnya yang tertinggi.<sup>21</sup> Teori hukum sendiri tidak boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya dalam urutan yang demikian itulah direkonstruksi kehadiran teori hukum secara jelas.<sup>22</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui yang merupakan masukan bersifat eksternal dalam penelitian.<sup>23</sup>

Prinsip dasar teori yang dikutip dalam penelitian ini berpedoman pada objek penelitian yang diteliti, hal ini dilakukan agar penggunaan teori dalam landasan berfikir akan tetap sesuai dengan judul yang ditentukan. Pengutipan teori dalam penyusunan penelitian ini disesuaikan dengan rumusan masalah. Dalam membahas rumusan masalah penelitian ini digunakan beberapa teori sebagaimana dikemukakan berikut ini:

#### **a. Teori keadilan.**

Teori keadilan berbasis perjanjian yang dianut oleh John Rawls menyebutkan keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan perjanjian, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan kesepakatan bersama para pihak, bebas, rasional dan sederajat.<sup>24</sup> Melalui pendekatan perjanjian dari sebuah teori keadilan

---

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 254

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm 255.

<sup>23</sup> M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2004, h.

<sup>24</sup> Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediantama, Yogyakarta. 2008, h. 43

mampu untuk menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang. Oleh karenanya suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual, konsekuensinya setiap konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual haruslah dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri.<sup>25</sup>

Teori Keadilan dikemukakan oleh John Rawls sebagai dikutip oleh Mohamad Arifin menyatakan dua prinsip keadilan sosial yang sangat mempengaruhi pemikiran abad ke-20 yaitu prinsip-prinsip sebagai berikut :

- 1) Paling utama adalah prinsip kebebasan yang sama (*Equal Liberty*) yakni setiap orang memiliki hak atas kebebasan individual (*liberty*) yang sama dengan hak orang lainnya.
- 2) Prinsip kesempatan yang sama (*equal opportunity*). Dalam hal ini, ketidakadilan ekonomi dalam masyarakat harus diatur untuk melindungi pihak yang tidak beruntung dengan jalan memberi kesempatan yang sama bagi semua orang dengan persyaratan yang adil baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya<sup>26</sup>

Teori mengenai keadilan menurut Aristoteles ialah perlakuan yang sama bagi mereka yang sederajat di depan hukum, tetap menjadi urusan tatanan politik untuk menentukan siapa yang harus diperlakukan sama atau sebaliknya.<sup>27</sup> Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, dalam pembuatan hukum fungsinya sebagai pengatur kehidupan bersama manusia, oleh karena itu hukum harus melibatkan

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, h. 44.

<sup>26</sup> Mohamad Arifin, *Teori Dan Filsafat Hukum*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, h.23

<sup>27</sup> Lawrence. M. Friedman, *American Law an Introduction, Terjemahan Wisma Bhakti*, Tata Nusa, Jakarta, 2001, h. 4.

aktifitas dengan kualitas yang berbeda-beda. Pembuatan hukum merupakan awal dari bergulirnya proses pengaturan tersebut, ia merupakan momentum yang dimiliki keadaan tanpa hukum dengan keadaan yang diatur oleh hukum. Satjipto Rahardjo mengatakan hukum sebagai perwujudan nilai-nilai yang mengandung arti, bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.<sup>28</sup>

Van Apeldoorn menyebutkan bahwa hukum semata-mata bertujuan untuk mewujudkan keadilan.<sup>29</sup> Tujuannya adalah memberikan tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya. Keadilan tidak boleh dipandang sebagai penyamarataan. "Keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama".<sup>30</sup> Hukum yang tidak adil dan tidak dapat diterima akal, yang bertentangan dengan norma alam, tidak dapat disebut sebagai hukum, tetapi hukum yang menyimpang.

Keadilan yang demikian ini dinamakan keadilan *distributif*, yaitu keadilan yang memberikan kepada tiap-tiap orang jatah menurut jasanya. Ia tidak menuntut supaya tiap-tiap orang mendapat bagian yang sama banyaknya, bukan persamaan melainkan sesuai/sebanding. Keadilan tersebut harus memberikan kepastian hukum dan untuk mencapainya harus memiliki itikad baik karena salah satu tujuan hukum bertugas

---

<sup>28</sup> Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum : Perkembangan, Metode dan Pilihan Hukum*, Universitas Muhamadiyah, Surakarta, 2004, h. 60.

<sup>29</sup> Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, h. 53

<sup>30</sup> *Ibid.*

menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia, karena meniadakan keadilan berarti menyamakan hukum dengan kekuasaan.

Menurut W. Friedman “suatu undang-undang atau peraturan haruslah memberikan keadilan yang sama kepada semua walaupun terdapat perbedaan-perbedaan diantara pribadi-pribadi itu”.<sup>31</sup> Keadilan yang sama ini maksudnya adalah mendapat perlakuan yang sama dalam hukum dan kesempatan yang sama sehingga tidak hanya memberikan keadilan pada kepentingan suatu pihak tapi juga pihak lainnya. Adanya keseimbangan dalam mendistribusikan keadilan untuk mencapai kemanfaatan. Untuk memberikan jawaban atas hal tersebut ada 3 (tiga) prinsip keadilan, yang sering dijadikan rujukan oleh beberapa ahli yakni :

- 1) Prinsip kebebasan yang sama (*equality liberty of principle*)
- 2) Prinsip perbedaan (*differences principle*)
- 3) Prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).<sup>32</sup>

Kaitan antara teori keadilan dengan perjanjian pengerjaan pembuatan taman air mancur bahwa didalam kerjasama tersebut hendaknya menerapkan prinsip kebebasan yang sama, prinsip perbedaan dan prinsip persamaan kesempatan, agar keadilan tersebut bias terwujud dan terjaga kepentingan para pihak sehingga kesamaan hak dan kewajiban yang seimbang berdasarkan kesepakatan. Keadilan dapat

---

<sup>31</sup> W. Friedman, *Teori dan Filsafat Hukum dalam Buku Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum*, diterjemahkan dari buku aslinya *Legal Theory* oleh Muhammad Arifin, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.7

<sup>32</sup> *Ibid.*, h. 10



dijadikan pedoman bagi substansi isi hukum sehingga dapat terselenggara dengan baik.

Sistem pengaturan hukum perjanjian kerjasama yang terbentuk merupakan sistem terbuka yang mengandung sistem untuk mengadakan perjanjian, baik sudah diatur dalam maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan pasal tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis atau lisan.<sup>33</sup>

Berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk tunduk dan taat pada perjanjian yang telah disepakati. Oleh karena itu suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan atau ditarik secara sepihak kecuali salah satu pihak melanggar yang dapat membatalkan perjanjian tersebut yang tertuang didalamnya.

Pasal 1319 KUHPerdara disebutkan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun tidak, tunduk pada peraturan yang diatur dalam KUHPerdara, maka perjanjian kerja

---

<sup>33</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, h. 43

pembangunan perumahan tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara. Hal ini bertujuan agar tercapainya kepentingan-kepentingan yang saling menguntungkan agar kedudukan para pihak dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, sehingga dengan adanya kaidah hukum maka dapat tercapainya kesepakatan yang dilakukan dalam perjanjian kerja pembangunan perumahan untuk menjamin dan menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini.

Asas kebebasan berkontrak juga berkaitan erat dengan teori keadilan. Hakikatnya perjanjian juga merupakan wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil. Teori keadilan juga telah menjadi bagian terpenting terbentuknya suatu keseimbangan kedudukan diantara para pihak dalam perjanjian pengerjaan pembuatan taman air mancur tersebut, sehingga hubungan diantara para pihak berjalan lancar.

Kebebasan berkontrak pada intinya mengandung pengertian bahwa para pihak bebas memperjanjikan apa saja asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Lebih jauh lagi para pihak yang membuat perjanjian mempunyai posisi yang setara dalam memperjuangkan hak dan kewajibannya, sehingga menjadi seimbang hak dan kewajiban diantara para pihak. Mengenai sebab dari suatu perjanjian haruslah halal, hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi

suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>34</sup>

Beberapa asas-asas di dalam hukum perjanjian yaitu :

- 1) Asas kebebasan mengadakan perjanjian (asas kebebasan berkontrak). Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Di dalam hukum perjanjian nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan ini tetap perlu dipertahankan, yaitu pengembangan kepribadian untuk mencapai kesejahteraan dan kepribadian hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.
- 2) Asas konsensualisme. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara yang menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasakan baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.
- 3) Asas kekuatan mengikat. Di dalam suatu perjanjian terkandung suatu asas mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.
- 4) Asas keseimbangan. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.
- 5) Asas kepastian hukum. Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2005, h. 88

<sup>35</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2006, h. 108.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, walaupun tidak mematuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila suatu saat ada pihak yang tidak mengakui adanya perjanjian tersebut sehingga menimbulkan sengketa, maka hakim akan menyatakan perjanjian itu batal. Syarat pertama dan kedua yakni kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyek pelaku sedangkan syarat kedua merupakan syarat obyektif karena menyangkut obyek dari perjanjian.<sup>36</sup>

#### **b. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>37</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, h. 118.

<sup>37</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007, h.25

ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>38</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak didalam kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang."<sup>39</sup> Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>40</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>41</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui pertauran perundang-undangan yang berlaku dan

---

<sup>38</sup>Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Aneka Ilmu, Semarang, 2004, h. 3.

<sup>39</sup>Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, h.53

<sup>40</sup>Setiono, *Op.Cit*, h.3

<sup>41</sup>*Ibid*, h.14

dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>42</sup>

- 1) Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan hukum represif, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

### c. Teori Tanggung Jawab.

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>43</sup> Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.<sup>44</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

---

<sup>42</sup>*Ibid*, h. 20.

<sup>43</sup> Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, h.87.

<sup>44</sup>Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, h. 48

- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karenakelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya.<sup>45</sup>

Teori tanggung jawab hukum sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen adalah suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum, berarti bahwa ia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan hukum yang bertentangan. Biasanya yakni dalam hal sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.<sup>46</sup>

Tanggung jawab hukum terkait dengan konsep hak dan kewajiban hukum. Konsep kewajiban biasanya dilawankan dengan konsep hak, istilah hak yang dimaksud di sini adalah hak hukum (*legal right*). Penggunaan *linguistik* telah membuat dua perbedaan hak yaitu *jus in rem* dan *jus in personam*. *Jus in rem* adalah hak atas suatu benda, sedang *jus in personam* adalah hak yang menuntut orang lain atas suatu perbuatan atau hak atas perbuatan orang lain. Perbedaan ini sesungguhnya juga bersifat ideologis berdasarkan kepentingan melindungi kepemilikan *privat* dalam hukum perdata. *Jus in rem* tidak lain adalah hak atas perbuatan

---

<sup>45</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 503

<sup>46</sup>Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* dengan judul buku asli "*General Theory of Law and State*" alih bahasa Somardi, Rumidi Pers, Jakarta, 2001, h.65.

orang lain untuk tidak melakukan tindakan yang mengganggu kepemilikan.<sup>47</sup>

## 2. Kerangka Konsepstual

Konsep adalah kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus. Sedangkan pola konsep adalah serangkaian konsep yang dirangkaikan dengan dalil-dalil hipotesis dan teoritis.<sup>48</sup> Konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.<sup>49</sup>

Menjawab permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini maka harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Berdasarkan judul dari penelitian tesis ini, dirumuskan serangkaian kerangka konsepsi atau definisi operasional sebagai berikut:

- a. Analisis yuridis adalah hal yang diakui oleh hukum, didasarkan oleh hukum dan hal yang membentuk keteraturan serta memiliki efek terhadap pelanggarannya. Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik

---

<sup>47</sup> Jimly Asshiddiqie, dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006, h.66-67

<sup>48</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 2

<sup>49</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2008, h. 132



yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.<sup>50</sup>

- b. Wanprestasi adalah suatu bentuk tidak terlaksananya suatu perjanjian dengan baik akibat dari kelalaian salah satu pihak. Wanprestasi atau yang kadang disebut dengan cedera janji adalah kebalikan dari pengertian prestasi, dalam bahasa Inggris sering disebut dengan istilah default atau *non fulfillment* atau *breach of contract* yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakannya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama, seperti yang tersebut dalam kontrak bersangkutan. Konsekuensi dari yuridis dari tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi.<sup>51</sup>
- c. Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji.<sup>52</sup>
- d. Perjanjian pemborongan kerja adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan) dengan seorang lain (yang memborong), dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang

---

<sup>50</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, h. 83.

<sup>51</sup>Munir Fuady (selanjutnya disebut Munir Fuady III), *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, h. 17

<sup>52</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2001, h. 9.

disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran harga tertentu sebagai harga borongan.<sup>53</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah upaya untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dimana usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>54</sup> Metode penelitian berisikan uraian tentang metode atau cara yang peneliti gunakan untuk memperoleh data atau informasi. Metode penelitian berfungsi sebagai pedoman dan landasan tata cara dalam melakukan operasional penelitian untuk menulis suatu karya ilmiah yang peneliti lakukan.<sup>55</sup>

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analitis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Jadi deskriptif analitis maksudnya adalah untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menganalisis permasalahan dari setiap temuan data baik primer maupun sekunder, langsung diolah dan dianalisis untuk memperjelas data secara kategoris, penyusunan data secara sistematis, dan dikaji secara logis.<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> R. Subekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 58

<sup>54</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset*, Andi Offset, Yogyakarta, 2009, h. 3

<sup>55</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 105

<sup>56</sup> Muslan Abdurrahman, *Sosiologis dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, 2009, h. 91

## 2. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan.

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif.<sup>57</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan analisis kasus atau penelitian hukum dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan perumusan penelitian.<sup>58</sup>

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan.<sup>59</sup> Meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang mencakup asas-asas hukum sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>60</sup>

Penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute aproach*) dalam dengan menganalisis tentang wanprestasi

---

<sup>57</sup> Roni Hantijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 2008, h. 11

<sup>58</sup> Ibrahim Johni, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2005, h. 336

<sup>59</sup> *Ibid.*, h.337.

<sup>60</sup> Soejono Soekanto, *Op.Cit*, h. 39

akibat tidak melakukan pembayaran dalam perjanjian kerja pembangunan perumahan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019.

### 3. Sumber Data

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder. Data sekunder yang dimaksud antara lain meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier berupa norma dasar, perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah, buku-buku, dan lain-lain sebagainya.<sup>61</sup> Data sekunder di bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi:

a. Bahan hukum primer :

Bahan hukum primer terdiri dari asas dan kaidah hukum. Perwujudan asas dan kaidah hukum ini berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta putusan Mahkamah Agung Nomor 286 K/Pdt/2019.

b. Bahan Hukum Sekunder terdiri atas buku-buku hukum (*text book*), jurnal-jurnal hukum, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum yang termuat dalam media masa, kamus dan ensiklopedia hukum, internet dengan menyebut nama situsnya. Di dalam penelitian ini, buku-buku hukum yang dipergunakan diantaranya buku tentang perjanjian.

c. Bahan hukum tertier yaitu bahan yang member petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

---

<sup>61</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 30.

seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia dan lain sebagainya.<sup>62</sup>

#### 4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) :

- a. Inventarisasi, yaitu mengumpulkan buku-buku yang berkaitan dengan hukum perjanjian.
- b. Klasifikasi, yaitu dengan mengolah dan memilih data yang dikumpulkan tadi kedalam bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.
- c. Sistematis, yaitu menyusun data-data diperoleh dan ditelaah diklasifikasi menjadi uraian yang teratur dan sistematis.<sup>63</sup>

#### 5. Analisis Data

Analisis data didalam penelitian ini, dilakukan dengan pendekatan kualitatif karena penelitian ini akan berupaya untuk memaparkan sekaligus melakukan analisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistematis untuk memperoleh kesimpulan jawaban yang jelas dan benar.<sup>64</sup>

Kualitatif berarti dilakukannya analisis data yang bertitik tolak dari penelitian terhadap asas atau prinsip sebagaimana yang diatur dalam bahan hukum primer.<sup>65</sup> Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang telah

---

<sup>62</sup> Nomensen Sinamo, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta, 2010, h.16.

<sup>63</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Op. Cit.*, h. 51

<sup>64</sup> Soejono Soekanto, *Op.Cit.*, h. 39

<sup>65</sup> Zainuddin Ali, *Op.Cit.*, h. 31.

dikumpulkan untuk diketahui validitasnya.<sup>66</sup> Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan penarikan kesimpulan berupa penarikan kesimpulan deduktif.

---

<sup>66</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 77.

## BAB II

### PENGATURAN PRINSIP TANGGUNG RENTENG DALAM PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

#### A. Perjanjian Pembangunan Perumahan

Pasal 1313 KUHPerdata bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>67</sup> Berdasarkan ketentuan pasal di atas, pembentuk undang-undang tidak menggunakan istilah perjanjian tetapi memakai kata persetujuan. Menurut R. Subekti, “Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu”.<sup>68</sup> Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.

Berdasarkan pendapat di atas bahwa perjanjian sama pengertiannya dengan persetujuan, sehingga persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdata dapat dibaca dengan perjanjian. Menurut Abdul Kadir Muhammad bahwa rumusan perjanjian dalam KUHPerdata itu kurang memuaskan, karena mengandung beberapa kelemahannya yaitu.

1. Hanya menyangkut sepihak saja  
Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja mengikatkan sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu saling mengikatkan diri, jadi ada konsensus antara pihak-pihak.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesus  
Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan

---

39 <sup>67</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Op.Cit., h.

<sup>68</sup> | Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h. 19.

melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung konsesus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas  
 Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut di atas terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku Ketiga KUHPerdara sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan bukan perjanjian yang bersifat personal.
4. Tanpa menyebut tujuan  
 Dalam perumusan pasal itu tidak di sebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.<sup>69</sup>

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa perjanjian adalah “hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum”.<sup>70</sup> M. Yahya Harahap mengatakan perjanjian adalah “hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”.<sup>71</sup> R. Wirjono Prodjodikoro mengatakan perjanjian adalah “suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>72</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian perjanjian tersebut di atas dapat diketahui bahwa unsur-unsur yang membentuk pengertian perjanjian adalah :

<sup>69</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2012, h. 78

<sup>70</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2014, h. 97.

<sup>71</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.* h. 6

<sup>72</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.* h. 11.



1. Terdapatnya para pihak yang berjanji;
2. Perjanjian itu didasarkan kepada kata sepakat / kesesuaian hendak;
3. Perjanjian merupakan perbuatan hukum atau hubungan hukum;
4. Terletak dalam bidang harta kekayaan;
5. Adanya hak dan kewajiban para pihak;
6. Menimbulkan akibat hukum yang mengikat.<sup>73</sup>

Berdasarkan 6 (enam) unsur tersebut ada hal yang perlu diperjelas, misalnya perubahan konsep perjanjian yang menurut paham KUHPerdara dikatakan perjanjian hanya merupakan perbuatan (*handeling*), selanjutnya oleh para sarjana disempurnakan menjadi perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan perkembangan terakhir dikatakan sebagai hubungan hukum (*rechtsverhoudingen*). Para ahli hukum perdata hendak menemukan perbedaan antara perbuatan hukum dengan hubungan hukum. Perbedaan ini bukan hanya mengenai istilahnya saja tetapi lebih kepada substansi yang dibawa oleh pengertian perjanjian itu. Sudikno Mertokusumo menjelaskan perbedaan perbuatan hukum dan hubungan hukum yang melahirkan konsep perjanjian sebagai berikut : bahwa perbuatan hukum (*rechtshandeling*) yang selama ini di maksudkan dalam pengertian perjanjian adalah satu perbuatan hukum bersisi dua (*een tweezijdigerechtshandeling*) yakni perbuatan penawaran (*aanbod*) dan penerimaan (*aanvaarding*). Berbeda halnya kalau perjanjian dikatakan sebagai dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi satu (*twee eenzijdige rechtshandeling*) yakni penawaran dan penerimaan yang didasarkan kepada kata sepakat antara dua orang yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum, maka konsep perjanjian

---

<sup>73</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2012, h. 20.

yang demikian merupakan suatu hubungan hukum (*rechtsverhoudingen*).<sup>74</sup>

Sehubungan dengan perkembangan pengertian perjanjian tersebut, Purwahid Patrik menyimpulkan bahwa “perjanjian dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak dimana masing-masing melakukan perbuatan hukum sepihak”.<sup>75</sup> Perjanjian itu adalah merupakan perbuatan hukum yang melahirkan hubungan hukum yang terletak di dalam lapangan hukum harta kekayaan diantara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberi sesuatu.

Suatu perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada pihak-pihak minimal dua pihak

Dikatakan pihak bukan orang karena mungkin sekali dalam suatu perikatan terlibat lebih dari dua orang, tetapi pihaknya tetap dua.

2. Ada persetujuan antara para pihak, mengenai :

a. Tujuan

b. Prestasi

c. Bentuk tertentu lisan/tulisan

d. Syarat tertentu yang merupakan isi perjanjian.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, h. 7.

<sup>75</sup> Purwahid Patrik, *Perkembangan Hukum Perjanjian*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 2010, h.15

<sup>76</sup> J. Satrio., *Op.Cit*, h.67.

Kontrak atau perjanjian di dalamnya memuat unsur-unsur perjanjian dan diantara unsur-unsur tersebut mempunyai keterkaitan. Eksistensi perjanjian (hukum kontrak) dalam hubungannya dengan berbagai pihak sering dikaitkan dengan keseimbangan dalam perjanjian. Asas keseimbangan dalam perjanjian dengan berbagai aspek merupakan unsur yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Unsur-unsur dalam perjanjian tersebut adalah:

#### 1. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian sehingga mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat.

#### 2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga unsur naturalia merupakan unsur yang selaku dianggap ada dalam kontrak.

#### 3. Unsur Aksidental

Unsur aksidental merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.<sup>77</sup>

Pasal 1601 b KUHPerdato memberikan pengertian bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu pemborong, mengikatkan dirinya untuk

---

<sup>77</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, h. 31.

menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain, yaitu *bouwheer*, dengan harga yang telah ditentukan”.<sup>78</sup>

Berdasarkan Pasal 1601 KUHPerdata berarti pada kontrak pemborongan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak pertama yaitu Kontraktor mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain yaitu *bouwheer* dengan harga yang ditentukan. Menurut Munir Fuady bahwa :

KUHPerdata keliru memandang kontrak konstruksi atau kontrak pemborongan sebagai suatu jenis kontrak *uniletarel*, dimana seolah-olah hanya pihak kontraktor yang mengikatkan diri dan harus berprestasi. Padahal dalam perkembangannya saat ini, baik pihak kontraktor maupun pihak *bouwheer* saling mengikatkan diri, dengan masing-masing mempunyai hak dan kewajibannya sendiri-sendiri. Kewajiban utama dari pihak pemborong adalah melaksanakan pekerjaan sementara kewajiban-kewajiban utama dari pihak *bouwheer* adalah membayar uang borongan.<sup>79</sup>

Prakteknya dalam perjanjian pemborongan terdapat hubungan horisontal antara pihak pemborong dengan pihak *bowheer*, dimana kedudukannya sama tinggi, jadi tidak ada hubungan atasan bawahan. Prestasi yang diberikan oleh pihak pemborong adalah melakukan atau membangun sesuatu secara fisik. “Fee yang diberikan kepada pemborong tidak dengan tarif tertentu, melainkan sejumlah uang tertentu yang lebih bersifat negosiatif”.<sup>80</sup>

Perjanjian pemborongan menurut Munir Fuady adalah “perjanjian pemborongan pekerjaan sebagai suatu persetujuan dimana pihak pemborong mengikatkan diri kepada pihak pemberi borongan untuk

---

<sup>78</sup> FX. Djumialdji., *Op.Cit*, h.3.

<sup>79</sup> Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, *Op. Cit*, h.12.

<sup>80</sup> *Ibid.*, h. 13.

menyelesaikan suatu borongan tertentu dan sebagai imbalan atas penyelesaian tersebut maka pemborong mendapat harga tertentu sebagai upah”.<sup>81</sup>

Jasa pemborongan atau jasa konstruksi telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi bahwa yang dimaksud dengan Jasa Konstruksi dalam undang-undang ini adalah layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

Pengertian jasa pemborongan dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Presiden Perpres 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang menyebutkan bahwa jasa pemborongan adalah layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang/jasa dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh pengguna jasa.

Perjanjian pemborongan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.
2. Pembatalan perjanjian pemborongan yang diatur dalam Pasal 1612 KUHPerdara.
3. Kematian pemborong, sebagaimana diatur dalam Pasal 1612 KUH Perdata.
4. Pailit, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran hutang.

---

<sup>81</sup> *Ibid.*, h. 15.

5. Pemutusan perjanjian pemborongan.
6. Persetujuan kedua belah pihak.<sup>82</sup>

Perjanjian pemborongan mengenal berbagai macam jaminan, antara lain :

#### 1. Bank Garansi

Bank garansi merupakan salah satu bentuk dari perjanjian penangungan, yang diatur dalam Bab XVII Buku III Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerduta. Menurut pasal 1820 KUHPerduta pengertian penangungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan dia berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya yang berhutang manakala orang tersebut tidak dapat memenuhinya.

Bank garansi dalam perjanjian pemborongan terdiri dari :

- a. Jaminan penawaran/jaminan tender yaitu suatu bentuk dimana bank menjamin pembayaran sejumlah uang tertentu untuk memenuhi penawaran di dalam pelelangan pemborongan pekerjaan. Jaminan ini merupakan syarat bagi pemborong agar dapat mengikuti pelelangan atau tender, dimanayang bertindak sebagai *bouwheer* adalah pemerintah atau proyek-proyek yang seluruh biayanya dibebankan kepada APBN maupun APBD.
- b. Jaminan pelaksanaan yaitu suatu jenis penanggungan, dimana bank sebagai penanggung menjamin akan embayar sejumlah tertentu kepada pengguna jasa sebagai penerima jaminan apabila penyedia jasa yang dijamin yangtelah dinyatakan menang dalam pelelangan tidak memenuhi kewajibanya.
- c. Jaminan pemeliharaan yaitu merupakan jaminan yang diserahkan penyedia jasa kepada pengguna jasa setelah pekerjaan dinyatakan selesai 100% dan pengguna jasa diwajibkan mengembalikan uang retensi (*retention money*),

---

<sup>82</sup> Deni Hartadi, *Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata*, Pustaka Ilmu Jakarta, 2014, h. 97

yang besarnya telah ditentukan dalam syarat-syarat khusus kontrak.<sup>83</sup>

2. *Surety Bond* adalah jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan dalam hal ini pengguna jasa apabila yang dijamin cidera janji atau *wanprestasi*. Jaminan yang dimaksud adalah jaminan penawaran, jaminan pelaksanaan, jaminan uang muka, serta jaminan pemeliharaan yang diserahkan oleh penyedia jasa oleh pengguna jasa. Sistem jaminan ini terdapat tiga pihak yaitu:

- a. *Surety company* (penjamin) adalah pihak yang memberikan jaminan yang berupa perusahaan asuransi (*surety guarantee*).
- b. *Prinsipal* (rekanan), adalah pihak yang wajib memberikan prestasi serta merupakan pihak yang dijamin dengan *surety guarantee*, dalam hal ini prinsipal merupakan pihak yang menerima dan melaksanakan pekerjaan (penyedia jasa/pemborong/kontraktor).
- c. *Obligee* (pemilik proyek), adalah pihak yang berhak atas prestasi dan dilindungi dengan *surety guarantee* terhadap kerugian, dalam hal ini pihak *obligee* merupakan pihak yang memberikan pekerjaan serta sebagai pengguna jasa.<sup>84</sup>

Macam-macam *Surety Bond* dalam perjanjian pemborongan adalah :

- a. Jaminan Penawaran/*Bid Bond/ Tender Bond*
- b. Jaminan Pelaksanaan/*Performance Bond*
- c. Jaminan Pembayaran Uang Muka/*Advance Payment Bond*
- d. Jaminan Pemeliharaan/*Maintenance Bond*.<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup>R. Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Op. Cit, h. 190

<sup>84</sup>Rachmad Wiryawan, *Prosedur dan Tata Cara Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2013, h. 29.

<sup>85</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 120.

### 3. Jaminan Pemeliharaan (*Maintenance Bond*).

Apabila pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan perjanjian pemborongan, maka pemborong menyerahkan pekerjaannya dan pemborong menerima pembayarannya. Namun bagi pihak pemborong masih ada kewajiban-kewajiban untuk memelihara hasil pekerjaannya selama jangka waktu tertentu, yang dinamakan masa pemeliharaan.

Jaminan pemeliharaan merupakan sejumlah uang tertentu yakni sebesar 5% (lima persen) dari harga borongan yang digunakan untuk menjamin kerusakan-kerusakan pada pekerjaan tersebut selama jangka waktu tertentu. Apabila masa pemeliharaan sudah selesai, maka uang jaminan pemeliharaan tersebut dapat diambil oleh pemborong.<sup>86</sup>

### 4. Jaminan Pembangunan/*Bouw* Garansi

Pihak yang memborongkan/pemberi tugas dapat mensyaratkan adanya pemborong peserta yang akan melanjutkan pekerjaan jika pemborong utama tidak menyelesaikan pekerjaannya, misalnya karena pemborong utama meninggal dunia. Jaminan pembangunan dapat menguntungkan pihak yang memborongkan maupun pihak pemborong. Bagi pihak yang memborongkan tidak mengalami hambatan dalam melakukan pekerjaannya, sedangkan bagi pihak pemborong tidak perlu membayar ganti rugi jika tidak dapat melanjutkan pekerjaannya.

Jaminan pembangunan ini dalam praktek jarang digunakan. Jaminan pembangunan ini merupakan jaminan yang baik karena dengan adanya jaminan ini dapat menghilangkan

---

<sup>86</sup> *Ibid.*, h. 122.



kemungkinan terbengkalainya suatu pekerjaan, yakni dengan adanya pihak yang akan meneruskan pekerjaannya, yaitu pemborong peserta sehingga pekerjaan akan selesai tepat pada waktunya.<sup>87</sup>

Prosedur yang digunakan dalam penyediaan barang/jasa pemborongan/jasa lainnya dapat dibagi sebagai berikut :

1. Prosedur pemilihan penyedia barang atau jasa pemborongan atau jasa lainnya dengan metode pelelangan umum.
2. Prosedur pemilihan penyedia barang atau jasa pemborongan atau jasa lainnya dengan metode pelelangan terbatas.
3. Prosedur pemilihan penyedia barang atau jasa pemborongan atau jasa lainnya dengan metode pemilihan langsung.
4. Prosedur pemilihan penyedia barang atau jasa pemborongan atau jasa lainnya dengan metode penunjukan langsung.<sup>88</sup>

Prosedur pemilihan pemborong/rekanan/kontraktor/penyedia jasa dengan metode pelelangan umum menurut Peraturan Presiden No. 4 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas Peraturan Presiden No.54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah terdiri dari:

1. Prakualifikasi, proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan syarat tertentu lainnya dari penyedia barang/jasa sebelum penawaran. Prosesnya secara umum meliputi pengumuman prakualifikasi, pengambilan dokumen, pemasukan dokumen, evaluasi dokumen, penetapan calon peserta pengadaan yang lulus prakualifikasi dan pengumuman hasil prakualifikasi.
2. Pasca kualifikasi, yaitu proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan syarat tertentu lainnya dari penyediaan

---

<sup>87</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2009, h. 28.

<sup>88</sup> Hariadi, *Hukum Perdata tentang Perikatan Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 28

barang/jasa setelah memasukan penawaran. Prosesnya secara umum meliputi pemasukan dokumen bersamaan dengan dokumen penawaran dan terhadap peserta yang diusulkan untuk menjadi pemenang serta cadangan pemenang dievaluasi dokumen kualifikasinya.

Proses pemilihan penyedia barang/jasa pemborongan/jasa lainnya berupa metode pelelangan umum dengan proses pasca kualifikasi meliputi :

1. Pengumuman pelelangan umum;
2. Pendaftaran untuk mengikuti pelelangan;
3. Pengambilan dokumen lelang umum;
4. Penjelasan;
5. Penyusunan berita acara penjelasan dokumen lelang;
6. Pemasukan penawaran;
7. Pembukaan penawaran;
8. Evaluasi penawaran termasuk evaluasi kualifikasi;
9. Penetapan pemenang;
10. Pengumuman pemenang;
11. Masa sanggah;
12. Penunjukan pemenang;
13. Penandatanganan kontrak.<sup>89</sup>

## **B. Para Pihak dalam Pengerjaan Pemborongan Kerja Pembangunan Perumahan**

Perjanjian pemborongan pekerjaan diatur dalam Bab 7A Buku III KUHPerdara Pasal 1601 b, kemudian Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616.

Selain diatur dalam KUHPerdara, perjanjian pemborongan juga diatur dalam Keputusan Presiden Tahun 1994 tentang pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja Negara dan A.V. (*Algemene Voorwarden voor de uitvoering bij aanmending van openbare werken in Indonesia*) 1941 tentang syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia. A.V. 1941 merupakan

---

<sup>89</sup> *Ibid*, h. 59

peraturan standar atau baku bagi perjanjian pemborongan di Indonesia khususnya untuk proyek- proyek Pemerintah. Kemudian diatur pula dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 sebagai perubahan kelima dari Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2015 tentang perubahan keempat atas peraturan presiden No.54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.<sup>90</sup>

KUHPerdata memuat ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek- proyek swasta maupun pada proyek-proyek Pemerintah.

Perjanjian pemborongan pada KUHPerdata bersifat pelengkap, artinya ketentuan- ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asalkan tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>91</sup>

“Perjanjian pemborongan bersifat konsensuil (persetujuan) artinya perjanjian pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan/kontrak”.<sup>92</sup> Adanya kata sepakat tersebut perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa adanya persetujuan dari pihak lain.

Perjanjian pemborongan ini bentuknya bebas artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan yang agak

---

<sup>90</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Op. Cit.*, h. 40

<sup>91</sup> *Ibid.*, h. 41.

<sup>92</sup> Fuady, Munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, *Op. Cit.*, h. 135.

besar, biasanya perjanjian dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan atau akta autentik (akta notaris).<sup>93</sup>

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas, artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk lisan ataupun dalam bentuk tertulis.

Perjanjian pemborongan untuk proyek-proyek pemerintah, perjanjian pemborongan harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar, artinya perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar atau baku.<sup>94</sup>

Perjanjian pemborongan pekerjaan dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- a. Perjanjian pemborongan pekerjaan dimana pihak pemborong diwajibkan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut. Dalam hal si pemborong diwajibkan memberikan bahannya dan kemudian pekerjaannya itu dengan cara bagaimanapun musnah sebelum diserahkan kepada pihak yang memborongkan, maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan itu. Jika si pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaan saja, dan kemudian pekerjaannya musnah, maka ia hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya (Pasal 1605 dan Pasal 1606 KUHPerdara). Ketentuan yang terakhir ini mengandung maksud bahwa akibat suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa bahan-bahan yang telah disediakan oleh pihak yang memborongkan, dipikulkan pada pundaknya pihak yang memborongkan ini. Baru apabila dari pihaknya pemborong ada kesalahan mengenai kejadian itu, maka hal tersebut harus dapat dibuktikan oleh pihak yang memborongkan, dengan demikian pemborong dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahannya itu mengakibatkan bahan- bahan tersebut musnah.
- b. Perjanjian pemborongan pekerjaan dimana si pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja. Dalam hal pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaan saja, di dalam Pasal

---

<sup>93</sup> *Ibid.*, h. 136.

<sup>94</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Op. Cit.*, h. 48.

1607 KUHPerdata disebutkan bahwa jika musnahnya pekerjaan itu terjadi diluar sesuatu kelalaian dari pihaknya pemborong, sebelum pekerjaan itu diserahkan, sedang pihak yang memborongkan pekerjaan tidak telah lalai untuk memeriksa dan menyetujui pekerjaannya, maka pemborong tidak berhak atas harga yang dijanjikan, kecuali apabila musnahnya barang atau pekerjaan itu disebabkan oleh suatu cacad dalam bahannya.<sup>95</sup>

Menurut cara terjadinya, ada tiga jenis perjanjian pemborongan, yaitu :

1. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (*competitive bid contract*).
2. Perjanjian pemborongan bangunan atas dasar penunjukan.
3. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara si pemberi tugas dengan pemborong (*negotiated contract*).<sup>96</sup>

Menurut cara penentuan harganya, perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas tiga bentuk, yaitu :

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Dalam hal ini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, baik mengenai harga perjanjian maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsom. Dalam hal ini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar harga satuan (*unit price*) yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Dalam hal ini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Dalam hal ini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.

---

<sup>95</sup> Arrianto Mukti Wibowo, *Asas Konsesualisme Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Bumi Aksara, Bandung, 2017, h. 36

<sup>96</sup> *Ibid.*, h. 37.

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) sampai dengan ayat (10) Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 perjanjian pengadaan barang/jasa atau disebut juga perjanjian pemborongan dibedakan atas:

1. Berdasarkan bentuk imbalan :

- a. Perjanjian *lump sum* adalah perjanjian pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap, dan semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang/jasa.
- b. Perjanjian harga satuan adalah perjanjian pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara.
- c. Perjanjian gabungan *lump sum* dan harga satuan adalah perjanjian yang merupakan gabungan *lump sum* dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.
- d. Perjanjian terima jadi (*turn key*) adalah perjanjian pengadaan barang/jasa pemborongan atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi, peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan criteria kinerja yang telah ditetapkan.
- e. Perjanjian persentase adalah perjanjian pelaksanaan jasa konsultasi di bidang konstruksi atau pekerjaan pemborongan tertentu, dimana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi/ pemborongan tersebut.<sup>97</sup>

2. Berdasarkan jangka waktu pelaksanaan:

- a. Perjanjian tahun tunggal adalah perjanjian pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa 1 (satu) tahun anggaran.
- b. Perjanjian tahun jamak adalah perjanjian pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa lebih dari 1 (satu) tahun

---

<sup>97</sup> RM. Suryodiningrat, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Bandung, 2005, h. 23

anggaran yang dilakukan atas persetujuan oleh Menteri Keuangan untuk pengadaan yang dibiayai APBN, Gubernur untuk pengadaan yang dibiayai APBD Propinsi, Bupati/Walikota untuk pengadaan yang dibiayai APBD Kabupaten/Kota.

3. Berdasarkan jumlah pengguna barang/jasa:
  - a. Perjanjian pengadaan tunggal adalah perjanjian antara satu unit kerja atau satu proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu.
  - b. Perjanjian pengadaan bersama adalah perjanjian antara beberapa unit kerja atau beberapa proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu sesuai dengan kegiatan bersama yang jelas dari masing-masing unit kerja dan pendanaan bersama yang dituangkan dalam kesepakatan bersama.

KUHPerdata tidak ditentukan lebih lanjut mengenai isi dari perjanjian pemborongan sehingga baik pihak yang memborongkan pekerjaan maupun pihak yang memborong pekerjaan dapat menentukan sendiri isi dari perjanjian pemborongan yang mereka buat, sesuai dengan asas kebebasan berperjanjian yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>98</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengandung pengertian bahwa setiap orang bebas untuk :

1. Menentukan isi dari perjanjian.
2. Menentukan bentuk perjanjian.

---

<sup>98</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Op. Cit.*, h. 55.

3. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
4. Menentukan hukum yang berlaku bagi perjanjian tersebut.<sup>99</sup>

Isi perjanjian jasa pemborongan pada umumnya adalah sebagai berikut :

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan membuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tenaga kerja yang dibutuhkan;
2. Jangka waktu penyelesaian pekerjaan;
3. Penentuan tentang harga pemborongan;
4. Ketentuan penyelesaian dan jangka waktu penyelesaian apabila terjadi perselisihan/sengketa;
5. Ketentuan resiko dalam hal terjadi *overmacht*.
6. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya *wanprestasi*;
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan;
8. Ketentuan mengenai penggunaan barang/jasa yang diatur secara tegas
9. lampiran.<sup>100</sup>

Perjanjian pemborongan bangunan, harus disebutkan mengenai peraturan standar yang mengatur tentang hak dan kewajiban para peserta perjanjian pemborongan tersebut. "Peraturan satandar dalam perjanjian pemborongan, selain menyangkut persyaratan teknisnya juga mengatur persyaratan administratifnya".<sup>101</sup>

Perjanjian pemborongan pekerjaan pada umumnya memuat ketentuan-ketentuan yang jelas mengenai :

1. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlahnya.
2. Harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya.
3. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci.

---

<sup>99</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, h. 135.

<sup>100</sup> *Ibid.*, h. 137.

<sup>101</sup> Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Op. Cit.*, h. 60.



4. Jangka waktu penyelesaian atau penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian atau penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya.
5. Jaminan teknis atau hasil pekerjaan yang dilaksanakan
6. Sanksi dalam hal rekanan ternyata tidak memenuhi kewajibannya
7. Penyelesaian perselisihan
8. Status hukum.
9. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian yang bersangkutan.
10. Penggunaan barang dan jasa hasil produk dalam negeri secara tegas dirinci dalam lampiran perjanjian.<sup>102</sup>

Isi dari suatu perjanjian kerja konstruksi berdasarkan Pasal 22 ayat (2) Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1999 dan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, yakni sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

1. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
2. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
3. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
4. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
5. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk

---

<sup>102</sup> *Ibid.*, h. 162.

memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;

6. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
7. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
8. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
9. Pemutusan perjanjian kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan perjanjian kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
10. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
11. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
12. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
13. Apek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan

Perjanjian pemborongan selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan, tetapi ada pihak-pihak lain yang secara tidak langsung terikat dengan adanya perjanjian pemborongan. Baik pihak-pihak yang terikat, maupun yang secara tidak langsung dengan adanya perjanjian pemborongan disebut peserta dalam perjanjian pemborongan.

Para pihak dalam perjanjian pemborongan kerja pembangunan perumahan adalah Edwin Liem sebagai penggugat melawan Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro (tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro cq Zidam Iv/Diponegoro (tergugat II), PT. Sedanan Rannutama (turut tergugat I), PT. Konusa Dwitama Karya (turut tergugat II), PT. Jafa Serly Pratama sebagai turut tergugat III

Umumnya peserta dalam perjanjian pemborongan, yaitu:

1. Pemberi borongan atau pemberi tugas prinsipil (*bouwheer/aanbesteder*) yaitu orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa pemborongan atau jasa konstruksi.
2. Pemborong/rekanan/*aannemer* yaitu orang perseorangan atau badan usaha yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa pemborongan atau jasa konstruksi.
3. Pelaksana, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan

kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain. Pada umumnya penyedia jasa sekaligus merupakan pelaksana dalam pekerjaan jasa pemborongan.

4. Pengawas, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan.<sup>103</sup>

Keempat unsur tersebut di atas sesuai dengan perkembangan dan kemajuan teknologi sebaiknya terpisah satu sama lain sehingga hasil pekerjaan lebih dapat dipertanggungjawabkan. Keempat unsur tersebut apabila berada dalam satu tangan maka hal itu disebut *swakelola/eigenbeheer*. Pasal 39 ayat (1) jo ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah memberikan pengertian *swakelola*, yaitu pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan dikerjakan dan diawasi sendiri yang dapat dilaksanakan oleh pengguna barang/jasa, instansi pemerintah lain dan atau kelompok masyarakat/lembaga swadaya masyarakat penerima hibah. Salah satu contoh pekerjaan yang dapat dilakukan dengan *swakelola* adalah penyelenggaraan diklat, kursus, seminar, lokakarya, penyuluhan atau pekerjaan yang bersifat rahasia bagi instansi pengguna barang/jasa yang bersangkutan.

Berdasarkan ke 4 (empat) unsur di atas, maka dapat dijelaskan bahwa pemberi borongan/pemberi tugas/prinsipil/*bouwheer/aanbesteder* dapat berupa perorangan ataupun badan hukum, baik itu instansi

---

<sup>103</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Op. Cit, h.78

pemerintah maupun swasta. Hubungan hukum antara pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong diatur sebagai berikut:

1. Apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
2. Apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan pemborongnya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja (SPK), Surat Perjanjian Kerja/ Perjanjian.
3. Apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja (SPK), surat perjanjian pemborongan atau perjanjian.<sup>104</sup>

Hubungan hukum antara pihak yang memborongkan dengan pihak perencana adalah sebagai berikut:

1. Apabila pihak yang memborongkan dari pemerintah dan pihak perencana juga dari pemerintah, maka terdapat hubungan kedinasan.
2. Apabila pihak yang memborongkan dari pemerintah dan atau dari swasta, sedangkan pihak perencana dari swasta yang bertindak sebagai penasehat pemberi tugas, maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal.
3. Apabila pihak yang memborongkan dari pemerintah atau swasta dengan pihak perencana dari swasta dan bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai Direksi), maka hubungan hukumnya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUHPerduta).<sup>105</sup>

Adapun tugas dari pihak yang memborongkan adalah:

1. Memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborong
2. Menerima hasil pekerjaan.
3. Membayar harga bangunan.<sup>106</sup>

---

<sup>104</sup> FX. Djumaldji, *Op. Cit.*, h. 89.

<sup>105</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Op. Cit.*, h. 72.

<sup>106</sup> *Ibid.*, h. 74.

Pihak yang memborongkan merupakan pemerintah, maka terdapat tugas pokok yang harus dijalankan oleh pihak yang memborongkan. Hal ini telah diatur dalam Pasal 9 ayat (3) Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, tugas pokok yang memborongkan/pengguna barang atau jasa adalah:

1. Menyusun perencanaan pengadaan barang/jasa
2. Mengangkat panitia/pejabat pengadaan barang/jasa
3. Menetapkan paket-paket pekerjaan disertai ketentuan mengenai peningkatan penggunaan produksi dalam negeri dan peningkatan pemberian kesempatan bagi usaha kecil termasuk koperasi kecil, serta kelompok masyarakat.
4. Menetapkan dan mengesahkan harga perkiraan sendiri (HPS), jadwal, tata cara pelaksanaan dan lokasi pengadaan yang disusun panitia pengadaan
5. Menetapkan dan mengesahkan hasil pengadaan panitia/pejabat pengadaan sesuai kewenangannya.
6. Menetapkan besaran uang muka yang menjadi hak penyedia barang/jasa sesuai ketentuan yang berlaku.
7. Menyiapkan dan melaksanakan perjanjian/perjanjian dengan pihak penyedia barang/jasa.
8. Melaporkan pelaksanaan/penyelesaian pengadaan barang barang/jasa kepada pimpinan instansinya.
9. Mengendalikan pelaksanaan perjanjian/perjanjian.
10. Menyerahkan asset hasil pengadaan barang/jasa dan asset lainnya kepada Menteri/Panglima TNI/Kepala Polri/Pemimpin Lembaga/Gubernur/Bupati/Walikota/Dewan Gubernur BI/ Pemimpin BHMN/Direksi BUMN/BUMD dengan berita acarapenyerahan.
11. Menandatangani pakta integritas sebelum pelaksanaan pengadaan barang/ jasa dimulai.<sup>107</sup>

Pihak pemborong bisa berupa perorangan, badan hukum, baik swasta maupun pemerintah. Adapun tugas dari pihak pemborong adalah:

1. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan *bestek*.

---

<sup>107</sup> Pasal 9 ayat (3) Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

## 2. Menyerahkan pekerjaan.<sup>108</sup>

Beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pemborong/penyedia barang/jasa apabila pemborong mengadakan pemborongan pekerjaan dengan pihak pemerintah sebagai pihak yang memborongkan. Hal ini tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, persyaratan pemborong/ penyedia barang/jasa adalah:

1. Memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan usaha/kegiatan sebagai penyedia barang/jasa.
2. Memiliki keahlian, pengalaman, kemampuan teknis, dan manajerial untuk menyediakan barang/jasa.
3. Tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan/atau direksi yang bertindak untuk dan atas nama perusahaan tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana.
4. Secara hukum mempunyai kapasitas menandatangani perjanjian.
5. Sebagai wajib pajak sudah memenuhi kewajiban perpajakan tahun terakhir
6. Dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir pernah memperoleh pekerjaan menyediakan barang/jasa baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontak, kecuali penyedia barang/jasa yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun.
7. Memiliki sumber daya, modal, peralatan, dan fasilitas lain yang diperlukan dalam pengadaan barang/jasa.
8. Tidak masuk dalam daftar hitam
9. Memiliki alamat tetap dan jelas serta dapat dijangkau dengan pos.
10. Khusus untuk penyedia barang/jasa perseorangan persyaratannya sama dengan di atas kecuali huruf f.<sup>109</sup>

Arsitek adalah seseorang yang ahli dalam membuat rancangan bangunan dan yang memimpin konstruksinya. “Arsitek memegang peranan penting dalam suatu pembangunan proyek. Keterlibatan pihak

<sup>108</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Op. Cit.*, h. 77.

<sup>109</sup> Pasal 11 ayat (1) Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

arsitek dapat dipilah-pilah ke dalam tugasnya pada masa pra perjanjian dan pasca perjanjian”.<sup>110</sup>

Pihak yang memborongkan adalah pemerintah, sedangkan pihak perencana juga dari pemerintah, maka terjadi hubungan kedinasan tetapi jika pihak yang memborongkan dari pemerintah atau swasta yaitu konsultan perencana, maka hubungannya diatur dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal atau perjanjian pemberian kuasa tergantung tugas yang dilakukan oleh konsultan perencana.<sup>111</sup>

Selain pihak-pihak tersebut di atas, dalam pelaksanaan pekerjaan jasa pemborongan juga terdapat pihak perencana yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli profesional di bidang perencanaan jasa pemborongan atau jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain. “Penunjukan perencana ini dalam prakteknya dilaksanakan melalui pelelangan tersendiri yang dilakukan sebelum pelelangan dalam rangka pemilihan penyedia jasa”.<sup>112</sup>

Pasal 1604 KUHPerdara mengatakan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, yaitu :

- a. Pemborong hanya berjanji akan melakukan pekerjaan saja. Perjanjian pemborongan pekerjaan dimana pemborong berjanji akan melakukan pekerjaan saja tanpa menyediakan bahan-bahan adalah termasuk perikatan untuk berbuat sesuatu, diatur dalam Pasal 1239 KUH. Perdata yang berbunyi sebagai berikut : Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penggantian biaya rugi dan bunga. Berdasarkan pasal tersebut di atas, maka si pemborong wajib memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya. Apabila si pemborong tidak

---

<sup>110</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Op. Cit.*, h. 79.

<sup>111</sup> *Ibid.*, h. 80.

<sup>112</sup> Djohan Sudaryanto, *Dasar-Dasar Hukum Jaminan Kebendaan*, Nusa Media, Jakarta, 2015, h. 135



melakukan atau melakukan, akan tetapi terlambat ataupun tidak sempurna melakukan apa yang telah diperjanjikan maka si pemborong dapat dikatakan telah *wanprestasi* atau cidera janji. Berarti perjanjian pemborongan pekerjaan tetapi tunduk kepada ketentuan umum dari hukum perikatan.

- b. Pemborong di samping mengerjakan pekerjaan juga diwajibkan menyediakan bahan-bahan bangunan.  
Perjanjian pemborongan pekerjaan di samping mengerjakan juga diwajibkan menyediakan bahan-bahan.<sup>113</sup>

Prinsipnya hak dan kewajiban pemborong pekerjaan bahannya disediakan yang memborongkan adalah sama dengan pemborong yang hanya mengerjakan saja. “Hal yang membedakan keduanya adalah tanggung jawab terhadap resiko atau musnahnya objek perjanjian sebelum adanya serah terima”.<sup>114</sup>

Dilihat isi perjanjian tersebut di atas maka dalam pembuatan suatu perjanjian pemborongan pekerjaan harus dilakukan secara hati-hati, terperinci dan jelas serta mudah dimengerti oleh para pihak agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau jika terjadi suatu masalah dikemudian hari dapat diselesaikan dengan mudah, karena telah ada ketentuan yang jelas dan tegas sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pemborongan pembangunan perumahan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat syarat sahnya perjanjian yakni syarat sah secara subjektif dan objektif. Terjadi pelanggaran terhadap syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni “kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan yang kedua kecakapan para pihak dalam perjanjian

---

<sup>113</sup> F.X. Djumaldji, *Op. Cit.*, h. 82.

<sup>114</sup> *Ibid.*, h. 85.

maka dapat dimintakan pembatalan dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu”.<sup>115</sup>

Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas) sedangkan jika melanggar syarat objektif yakni sebab hal tertentu dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum, batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada lahir suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat dengan adanya diatur syarat sahnya perjanjian yang diatur tersebut undang undang menyiratkan bahwa kebebasan untuk melakukan perjanjian tersebut diikat oleh ketentuan hukum positif yang harus dipatuhi oleh setiap orang.<sup>116</sup>

Kaitannya sebagai hukum yang berfungsi melengkapi saja, ketentuan-ketentuan perjanjian yang terdapat di dalam KUHPerdara akan dikesampingkan apabila dalam suatu perjanjian para pihak telah membuat pengaturannya sendiri. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi hal tersebut harus terlebih dahulu memenuhi ketentuan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

#### 1. Kesepakatan

Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya”.<sup>117</sup> Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui

---

<sup>115</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Alumni, Bandung, 2016, h. 29.

<sup>116</sup> *Ibid.*, h. 30.

<sup>117</sup> William T. Major, *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendikia, Bandung, 2018, h. 46.

orang lain. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adanya penawaran dan penerimaan. Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang disahkan itu. Sepakat dalam perjanjian merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya dan kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan, kapan harus dilaksanakan, siapa yang melaksanakannya.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian pemborongan pembangunan perumahan adalah para pihak setuju untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pemborongan pembangunan perumahan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah “kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang”.<sup>118</sup> Kecakapan untuk membuat suatu perikatan berarti kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum sebagai mana ditentukan dalam undang-undang. Namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian/ kontrak adalah tidak cakap menurut hukum. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan juga telah

---

<sup>118</sup> *Ibid.*, h. 47.

terpenuhi dalam perjanjian pemborongan pembangunan perumahan sebagaimana para pihak cakap dalam hukum yaitu pihak pertama dan pihak kedua mempunyai kecakapan membuat perjanjian dan menandatangani.

### 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berarti bahwa “sesuatu yang diperjanjikan atau yang menjadi objek perjanjian harus jelas, dan dapat ditentukan jenisnya. Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur”.<sup>119</sup>

Perjanjian pemborongan pembangunan perumahan yang menyebutkan penyedia yang ditunjuk berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan, sesuai dengan volume, spesifikasi dan harga yang tercantum dalam SPK.

### 4. Suatu sebab yang halal.

“Suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum”.<sup>120</sup> Sebab yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara bukan yang mendorong orang untuk membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam sebab- sebab yang tidak halal adalah sebab yang palsu dan sebab yang terlarang. Suatu sebab dikatakan palsu apabila sebab itu diadakan oleh para pihak untuk

---

<sup>119</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, h. 33.

<sup>120</sup> *Ibid.*, h. 34.

menutupi sebab yang sebenarnya. Sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang maupun ketertiban umum. “Sebab yang halal disini adalah isi dari perjanjian tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan”.

Perjanjian pemborongan pembangunan perumahan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan dan isi perjanjian tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak ada satu pasal pun yang melanggar ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan.

Menurut Pasal 1337 KUHPerdara bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. “Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang”.<sup>121</sup>

Klausula adalah “suatu klausa dalam kontrak yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab dari salah satu pihak yakni pelaku usaha jika terjadi *wanprestasi*, padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya”.<sup>122</sup> Klausula ini mengakibatkan suatu kontrak menjadi tidak seimbang karena hanya memberatkan pada salah satu pihak saja.

---

<sup>121</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, h. 53.

<sup>122</sup> *Ibid.*, h. 54

Secara yuridis-teknis, syarat klausul dalam suatu kontrak biasanya dilakukan melalui 3 (tiga) metode sebagai berikut:

1. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak. Misalnya, dilakukan melalui upaya perluasan pengertian *force majeure* (keadaan darurat).
2. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan terhadap akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar. Misalnya, mengurangi atau menghapus ganti kerugian jika terjadi *wanprestasi* salah satu pihak dalam kontrak.
3. Metode menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu kepada salah satu pihak, tetapi dibebankan kepada pihak lain dalam hal terjadi kerugian kepada pihak ketiga yang berada di luar kontrak.<sup>123</sup>

Klausula dalam perjanjian pemborongan pembangunan perumahan memuat hak dan kewajiban para pihak. Hak didefinisikan sebagai suatu tuntutan atau dapat juga dibuat oleh atau atas nama seorang individu atau kelompok pada beberapa kondisi atau kekuasaan. Hak adalah “segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Hak ini merupakan sesuatu yang merupakan milik seseorang yang timbul karena perjanjian”.<sup>124</sup>

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan atau diadakan untuk memenuhi hak dari pihak yang lain.<sup>125</sup> Kewajiban merupakan pemenuhan kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Kewajiban tidak selalu perlu dikaitkan dengan hak, bisa juga kewajiban dikaitkan dengan tanggung jawab, karena tanggung jawab pula merupakan kerangka acuan untuk membahas kewajiban.

---

<sup>123</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 79.

<sup>124</sup> Riduan Syahrani. *Op. Cit.*, h.90.

<sup>125</sup> *Ibid.*, h. 91.

Keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam perjanjian kerjasama dari para pihak merupakan hal yang utama sebagai dasar pertimbangan lahirnya perjanjian kerjasama tersebut. Pelaksanaan hak dan kewajiban haruslah berjalan seimbang. Artinya, para pihak tidak boleh terus menuntut hak tanpa memenuhi kewajiban. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang bersegi dua yaitu tiap perbuatan yang akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak dari dua subjek hukum, dua pihak atau lebih (Pasal 1313 KUHPerduta).

### **C. Prinsip Tanggung Renteng dalam Perjanjian Pembangunan Perumahan.**

KUHPerduta tidak memberikan satu pengertian atau definisi perikatan tanggung menanggung atau perikatan tanggung renteng.<sup>126</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1278 KUHPerduta :

“Suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa kreditur, jika dalam bukti persetujuan secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluru hutang, sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang di antara mereka, membebaskan debitur meskipun perikatan itu menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi antara para kreditur tadi.”

Pasal 1280 KUHPerduta :

“Di pihak para debitur terjadi suatu perikatan tanggung-menanggung, manakala mereka semua wajib melaksanakan satu hal yang sama, sedemikian rupa sehingga salah satu dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pelunasan oleh salah satu dapat membebaskan debitur lainnya terhadap kreditur.”

---

<sup>126</sup> Gunawan Wijaya dan Kartini Muljadi, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 118

Perjanjian tanggungrenteng adalah :

- a) Suatu perikatan dengan lebih dari satu kreditur di satu sisi dengan satu debitur, di sisi lain.
- b) Suatu perikatan dengan lebih dari satu debitur pada satu sisi dengan satu kreditur pada sisi lain.
- c) Suatu perikatan dengan lebih dari satu kreditur di satu sisi dengan lebih dari satu debitur, di sisi lain, dimana :
  - a. Dalam hal terdapat lebih dari satu kreditur, masing-masing kreditur berhak untuk menuntut pemenuhan perikatannya dari debitur;
  - b. Dalam hal terdapat lebih dari satu debitur, masing-masing debitur dapat dituntut untuk memenuhi seluruh isi perikatannya oleh kreditur;d
  - c. Dalam hal terdapat lebih dari satu kreditur, pemenuhan perikatan kepada salah satu kreditur adalah pemenuhan perikatan kepada semua kreditur;
  - d. Dalam hal terdapat lebih dari satu debitur, pemenuhan perikatan oleh salah satu debitur adalah pemenuhan perikatan oleh semua debitur.<sup>127</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dikenal adanya dua macam perjanjian tanggung renteng atau perjanjian tanggung menanggung, yaitu:

1. Perjanjian tanggung renteng atau perikatan tanggung menanggung yang bersifat aktif, yaitu suatu perikatan dengan lebih dari satu kreditur, dimana masing-masing kreditur berhak untuk menuntut pemenuhan perikatannya dari debitur, dan pemenuhan perikatan kepada salah satu kreditur adalah pemenuhan perikatan kepada semua kreditur;
2. Perjanjian tanggung renteng atau perikatan tanggung menanggung yang bersifat pasif, yaitu perikatan dengan lebih dari satu debitur, dimana masing-masing debitur dapat dituntut untuk memenuhi seluruh

---

<sup>127</sup> *Ibid*, h.119.



isiperikatannya oleh kreditur, dan pemenuhan perikatan oleh salah satu debitur adalah pemenuhan perikatan oleh semua debitur.

Menurut ketentuan Pasal 1282 KUHPerdara, perjanjian tanggung menanggung baru ada di antara para kreditur dengan debitur, atau kreditur dengan para debitur jika hal tersebut secara tegas dinyatakan dalam perjanjian yang membentuknya. KUHPerdara bermaksud melindungi kepentingan debitur. Dalam kedua jenis perjanjian tanggung menanggung tersebut dapat dilihat bahwa :

1. Dalam perikatan tanggung menanggung aktif, masing-masing kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan atau pemenuhan perikatan untuk seluruhnya dari debitur. Tanpa adanya ketegasan bahwa debitur bersedia untuk itu, maka tentunya debitur hanya berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya kepada masing-masing kreditur untuk bagian piutang masing-masing dan tidak untuk seluruh piutang mereka;
2. Dalam perikatan tanggung menanggung pasif, masing-masing debitur berhak untuk dituntut guna memenuhi seluruh kewajiban dalam perikatan. Tanpa adanya ketegasan yang demikian, debitur hanya berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang merupakan bagian utangnya saja kepada kreditur, dan tidak untuk menanggung bagian utang dari debitur lain.

Perutangan tanggung renteng pasif terdiri atas faktor-faktor :

1. Adanya dua debitur atau lebih;
2. Masing-masing debitur itu berkewajiban untuk prestasi yang sama yaitu masing-masing untuk seluruh prestasi;

3. Pelunasan oleh seorang debitur membebaskan debitur-debitur yang lain;
4. Perutangan dari debitur tanggung renteng tersebut mempunyai dasar atau asal yang sama.<sup>128</sup>

Jaminan tanggung renteng ini dapat timbul dengan syarat harus dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan dan tidak pernah dipersangkakan dan harus dengan tegas dinyatakan. Tanpa adanya ketegasan yang demikian, debitur tentu hanya berkewajiban untuk memenuhi kewajiban yang merupakan bagian utangnya saja kepada kreditur, dan tidak untuk menanggung bagian utang dari debitur lain, oleh sebab itu harus diperjanjikan.

Ketentuan Pasal 1282 KUHPerdara, perjanjian tanggung menanggung baru ada di antara para kreditur dengan debitur, jika hal tersebut secara jelas dinyatakan dalam perjanjian yang membentuknya. Pada prinsipnya tanggung renteng diterapkan apabila terdapat salah satu atau beberapa mitra yang tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka mitra yang lain sesuai dengan perjanjian berkewajiban untuk membayar anggota mitra yang tidak dapat membayar tersebut. Dalam hal ini berlaku hubungan hukum yang bersifat ekstern, yaitu hubungan hukum antara pihak debitur dengan kreditur. Dalam hubungan hukum yang bersifat ekstern ini berakibat bahwa masing-masing debitur bertanggung jawab untuk seluruh prestasi terhadap kreditur. Kreditur berhak untuk meminta pemenuhan prestasi dengan memilih dari salah seorang debitur, tetapi juga dapat menuntut pemenuhan prestasi dari kesemuanya. Pemenuhan

---

<sup>128</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, h.59.

seluruh prestasi oleh salah seorang debitur membebaskan debitur-debitur lainnya.

Hubungan hukum yang bersifat intern antara sesama debitur menimbulkan hak bagi debitur yang telah memenuhi prestasi untuk menuntut pembayaran kembali dari para debitur lainnya, sejumlah bagian mereka masing-masing. Wanprestasi yang dilakukan oleh mitra dapat dilihat dari ketentuan klasifikasi kondisi mitra. Klasifikasi kondisi mitra adalah klasifikasi terhadap *performance* mitra oleh kreditur yang dilakukan untuk mendeteksi secara dini mitra mana saja yang potensial bermasalah.

Klasifikasi tersebut dibagi menjadi empat bagian untuk memudahkan pengelompokkan mitra, yaitu :

1. Klasifikasi baik;  
Mitra dapat dikategorikan ke dalam klasifikasi baik apabila kedua aspek penilaian dipenuhi dengan baik.
2. Klasifikasi sedang;  
Mitra dapat dikategorikan ke dalam klasifikasi sedang apabila mitra hanya dapat memenuhi salah satu dari kedua aspek penilaian, misal mitra tidak hadir tetapi tetap membayar.
3. Klasifikasi *door to door*;  
Mitra dapat dikategorikan ke dalam klasifikasi *door to door* apabila kedua aspek tersebut tidak dipenuhi oleh mitra, namun dalam hal ini masih dapat dilakukan penagihan dengan mengunjungi rumah mitra satu per mitra untuk meminta pembayaran.
4. Klasifikasi *over tenor*.  
Mitra dapat dikategorikan dalam aspek over tenor apabila kedua aspek penilaian tidak dipenuhi dan melebihi jangka waktu pembayaran sesuai perjanjian.<sup>129</sup>

---

<sup>129</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2013, h.73

Tanggung renteng diterapkan pada perjanjian pembangunan perumahan yang masing-masing terikat tanggung renteng. Berdasarkan perjanjian yang disepakati terdapat permasalahan, yaitu tidak dipenuhi kewajiban melakukan pembayaran. Hal ini dapat dikatakan bahwa kelompok perusahaan pasangan usaha tersebut telah wanprestasi terhadap isi perjanjian.

Akibat terjadinya wanprestasi salah satu pihak dalam perjanjian pembangunan perumahan, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pihak yang menimbulkan kerugian. Gugatan tanggung renteng merupakan salah satu bentuk gugatan yang dapat digunakan dalam sengketa keperdataan.

Gugatan tanggung renteng dilakukan dalam sengketa wanprestasi dalam hubungan hukum perjanjian antara lebih dari dua pihak. Hal ini terlihat dalam rumusan Pasal 1278 dan 1280 KUHPerdota yang menjelaskan pengertian dari tanggung renteng dalam hubungan perjanjian.

Gugatan tanggung renteng bisa dilakukan ketika terjadi wanprestasi dalam dua jenis perikatan di atas. Sengketa wanprestasi yang menggunakan gugatan tanggung renteng misalnya dalam perjanjian pembangunan perumahan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019. Dalam kasus tersebut, penggugat (Edwin Liem) sebagai pemilik UD. Karang Beton, mendapat pemesanan besi beton dari tergugat-II untuk proyek pembanguna rumdis-rumdia di wilayah tergugat I.

UD. Karang Beton sebagai kreditur menggugat secara tanggung renteng Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro (tergugat I), Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Pertahanan Dan Keamanan Republik Indonesia cq Panglima Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq Kepala Staf Angkatan Darat Republik Indonesia cq Komando Daerah Militer IV/ Diponegoro cq Zidam Iv/Diponegoro (tergugat II), PT. Sedanan Rannutama (turut tergugat I), PT. Konusa Dwitama Karya (turut tergugat II), PT. Jafa Serly Pratama sebagai turut tergugat III yang bertindak sebagai debitur atas wanprestasi yang dilakukan terhadap isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Pelaksanaan pembanguna rumah dinas tersebut diadakan tender pelelangan pengadaan barang/meterial, ditetapkan sebagai pemenangnya adalah pihak Turut tergugat I, turut tergugat II, turut tergugat III dan dilaksanakan penandatanganan perjanjian kontraknya antara tergugat II dengan ketiga pemenang tender. Pekerjaan proyek pembangunan rumah dinas setara tower di wilayah I tersebut adalah pekerjaan swakelola, maka yang dikontrakan adalah pengadaan materialnya, namun dalam kenyataannya rekanan pemenang lelang tersebut juga ikut bertindak sebagai pelaksana pembangunan. Hubungan jual beli besi beton dalam pembangunan rumdis tersebut antara pihak penggugat dengan tergugat II,

kesemuanya berjumlah/senilai Rp.4.596.181.200,- (empat milyar lima ratus sembilan puluh enam juta seratus delapan puluh satu ribu dua ratus rupiah).

Berdasarkan bukti-bukti bahwa yang bertindak mewakili dan bertanggungjawab terhadap institusi tergugat II adalah Letkol Dodi Kuswandi yang secara hukum bertanggungjawab terhadap perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang telah dilakukan yang berkaitan dengan pihak ketiga atau dalam hal ini termasuk terhadap pihak penggugat, sehingga tergugat I dan tergugat II masih berkewajiban membayar kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp.1.251.286.500,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) sebagai hutang pokok secara seketika dengan mendapatkan tanda terima yang sah dari Penggugat. Tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kepada penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp.36.092.316.709,- (tiga puluh enam milyar sembilan puluh dua juta tiga ratus enam belas ribu tujuh ratus sembilan rupiah).